



Photo issue du site internet de la commune

Vias

Révision Générale du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Pièce
2

PADD

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*

Date de prescription	Débat du PADD	Date d'arrêt du PLU	Date d'approbation du PLU
DCM du 24/05/2022	DCM du 08/04/2025	DCM du	DCM du

AUTEURS

UADG – URBANISME



ISATIS



CMO – Paysages



ALTEMIS



OTEIS



Nikolay SIRAKOV

Nikolay SIRAKOV

TransMobilités



LIVRABLES

Id	Date	Rédaction	Vérification	Nature du livrable	État
V1	12/2024	M. Stéphane GAZABRE	S. GAZABRE	Volet urbanisme et environnement	✓
		Mme Laëtitia ZAGAR	P. CONSTANT	Volet paysager	✓
V2	02/2025	M. Stéphane GAZABRE	S. GAZABRE	Volet urbanisme et environnement	✓
		Mme Laëtitia ZAGAR	P. CONSTANT	Volet paysager	✓

Table des matières

TABLE DES MATIERES	3
PREAMBULE	5
1. POURQUOI UN PADD ?	5
2. LE CONTENU DU PADD	5
UNE VISION AMBITIEUSE POUR L'AVENIR DE VIAS A L'HORIZON 2040	8
1. APPLIQUER LA LOI LITTORAL AU BENEFICE DU TERRITOIRE ET DES HOMMES	10
A. LIMITER LE MITAGE DU LITTORAL VIASSOIS	10
B. GARANTIR LA PERENNITE DES ESPACES NATURELS ET LITTORAUX	11
C. PRENDRE EN COMPTE LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPOSITION AU REcul DU TRAIT DE COTE	12
2. CONFORTER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE VIAS EN S'ADAPTANT AUX BESOINS DE TOUS	14
A. S'INSCRIRE DANS UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE EN VISANT UN RYTHME DE +1,74%/AN DE CROISSANCE POUR LES 15 PROCHAINES ANNEES	14
B. AXER L'URBANISATION FUTURE SUR LES DEUX ENTITES URBAINES (VIAS-VILLE ET VIAS-PLAGE) DU TERRITOIRE POUR LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET ETRE ECONOMIE EN ESPACE	16
C. PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE ET ADAPTEE AUX BESOINS RECENSES	16
D. GARANTIR ET DEVELOPPER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A L'ANNEE DE LA COMMUNE	17
E. CEUVRE POUR UN CADRE DE VIE ATTRACTIF	18
3. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR CONFORTER SON ROLE DE POLE RELAIS STRUCTURANT	22
A. CONFORTER L'ACTIVITE COMMERCIALE DE LA COMMUNE	22
B. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL PAR L'EMERGENCE DE NOUVELLES ACTIVITES ARTISANALES ET DE PROXIMITE	22
C. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES RURALES, L'UN DES PILIERS DE L'ECONOMIE COMMUNALE	23
D. CONFORTER L'ACTIVITE TOURISTIQUE	24
E. PARTICIPER AU DEVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITE TOURISTIQUE ORIENTEE AUTOUR DU PATRIMOINE ET/OU DU TOURISME VERT (LOISIRS, SPORTIF)	24
F. RENFORCER LA PRODUCTION DES ENERGIES RENOUVELABLES	25
4. PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE	28
A. PROTEGER ET REVELER L'IDENTITE DE LA COMMUNE A TRAVERS SON PATRIMOINE BATI ET HISTORIQUE	28
B. PRESERVER LES EQUILIBRES ACTUELS DES PAYSAGES LITTORAUX	28
C. CONSERVER ET RENFORCER LES ESPACES DE BIODIVERSITE AINSI QUE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	29
D. INSCRIRE VIAS DANS SON PAYSAGE NATUREL ET AGRICOLE	29
E. PROTEGER LE CYCLE DE L'EAU (RESSOURCE EN EAU POTABLE, EAUX D'ASSAINISSEMENT, EAUX PLUVIALES)	32
F. INTEGRER UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE DANS L'AMENAGEMENT DE SON TERRITOIRE	32

G.	ASSURER LA PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	33
H.	REPENSER L'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE LOISIRS LE LONG DU CANAL DU MIDI	33

Préambule

1. Pourquoi un PADD ?

Le PADD est un cadre de cohérence interne au PLU qui retranscrit de manière écrite le projet de territoire. Ce projet allie protection de l'environnement, mise en valeur du bâti, développement économique, valorisation des terres agricoles, le mouvement constructif ...et prise en compte de l'érosion du trait de côte.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce obligatoire du dossier de PLU, est **la clé de voute du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

Il expose de manière cohérente et lisible le projet de la commune au regard des contraintes et enjeux communaux et supra-communaux. Cette ambition pour le devenir de la commune doit trouver une traduction dans les autres pièces du PLU (les OAP et le règlement), qui sont opposables directement aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement.

A ce titre, il guide l'ensemble des dispositions applicables pour l'occupation et l'utilisation des sols définies par le PLU, à savoir :

- Les orientations d'aménagement et de programmation pour certains secteurs particuliers qui sont opposables dans un rapport de compatibilité ;
- La règle d'urbanisme transcrite dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage), opposable dans un rapport de conformité.

2. Le contenu du PADD

Le détail des compétences propres du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et sa place au sein de l'ensemble du document d'urbanisme sont décrits par **l'article L151-5 du code de l'urbanisme** :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

(...)

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Le PADD n'est pas opposable directement depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003. Ce sont le règlement, ses annexes graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettront d'encadrer l'urbanisation des nouvelles zones. Toutefois, même privé d'effet juridique direct, le PADD fixe les partis d'aménagement sur le territoire communal pour les années à venir.

Ce document, expose les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal, dans le respect des objectifs du développement durable énoncés aux **articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme** :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

»

L'article L101-2-1 amène des précisions sur l'objectif 6 bis de l'article L101-2. Il dispose que « *L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :*

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. »

Une vision ambitieuse pour l'avenir de Vias à l'horizon 2040

Le projet de développement de la commune répond aux enjeux définis dans le rapport de présentation pour chaque thématique traitée.

Il s'agit tout d'abord de répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future tout en maîtrisant les extensions urbaines et la consommation selon les **dispositions de la Loi Littoral** et, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, **le tout dans une démarche de développement durable**.

Aussi, pour une meilleure gestion de l'espace et des services (équipements, réseaux...), le PADD prévoit d'assurer ce développement, d'une part, de manière privilégiée dans les espaces définis au SCoT (Vias-ville, Vias-plage, la ZAE La Source) en favorisant le renouvellement urbain et la mutation du bâti et, d'autre part, en extension urbaine réglementairement limitée par les dispositions de la loi ZAN avec l'objectif 2050.

Une densité moyenne de 30 logements par hectare et la réalisation d'opérations d'aménagement programmées permettront de diversifier les formes urbaines et d'organiser harmonieusement l'espace.

Le changement climatique impacte le littoral de Vias. La commune s'est engagée à cartographier le recul du trait de côte à échéance 30 et 100 ans, de par son inscription dans le Décret n°2022-750 du 29 avril 2022 modifié établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

De plus, la commune s'engage dans une démarche de projet partenarial d'aménagement (PPA) selon les dispositions de la Loi ELAN et renforcé par la loi 3DS¹. Il a pour objectif d'accélérer la réalisation d'opérations d'aménagement complexes et de renforcer l'efficacité de l'intervention des acteurs privés et publics.

L'enjeu principal de la commune est de maintenir et conserver son cadre de vie tout en permettant l'accueil de nouveaux ménages en tenant compte des dispositions réglementaires et législatives, notamment la loi Littoral.

Les objectifs de développement se déclinent autour de 4 axes prioritaires :

- Axe 1-** APPLIQUER LA LOI LITTORAL AU BENEFICE DU TERRITOIRE ET DES HOMMES
- Axe 2-** CONFORTER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE VIAS EN S'ADAPTANT AUX BESOINS DE TOUS
- Axe 3-** POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR CONFORTER AINSI SON ROLE DE POLE RELAIS STRUCTURANT
- Axe 4-** PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE

¹ Loi 3DS : Loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

REMARQUES PREALABLES :

- *L'axe 1 est un axe principal qui rappelle que Vias est une commune littorale composée de différents secteurs jouant le rôle d'armature du territoire au regard des composantes de la loi.*
- *Chaque axe (2) est décliné en objectifs (A) qui se déclinent en orientations (→). Si besoin, les orientations peuvent se décliner en actions (↗). Il n'y a pas de hiérarchisation selon la rédaction, l'ensemble des axes, objectifs et orientations ont leur importance.*

1. Appliquer la loi Littoral au bénéfice du territoire et des Hommes

Le SCoT du Biterrois affirme les modalités d'application de la Loi Littoral sur son axe littoral entre Vendres et Agde. Il précise qu'il appartient aux communes de définir les limites précises (Orientation B9 relative à la traduction territorialisée de la loi Littoral) :

- **Des espaces urbanisés en limitant le mitage du littoral** : identification des villages et agglomérations (Orientation B9.1) ;
- **Des espaces proches du rivage (EPR)** au titre des articles L121-13 à 15 du Code de l'urbanisme (Orientation B9.2) ;
- **Des espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERCL)** au titre des articles L121-23 à 30 et R121-4 à 6 du Code de l'urbanisme (Orientation B9.3) ;
- **De la bande inconstructible de 100 mètres** au titre des articles L121-16 à 20 du Code de l'urbanisme (Orientation B9.4) ;
- **Des coupures d'urbanisation** au titre de l'article L121-22 du code de l'urbanisme (Orientation B9.5) ;

La commune de Vias doit donc concilier son développement urbain avec les exigences de la loi Littoral, et notamment **sa capacité d'accueil, en veillant à une urbanisation maîtrisée, respectueuse des espaces naturels et des équilibres écologiques, tout en anticipant les risques liés à l'évolution du littoral**. Son développement est également proportionné aux capacités des équipements publics communaux et supra-communaux existants et à venir, en matière notamment d'eau potable, d'assainissement et de traitements des déchets.

A. Limitier le mitage du littoral viassois

→ Identifier les espaces urbanisés et non urbanisés

- **Espaces urbanisés** : ces zones, caractérisées par une densité significative de constructions, peuvent accueillir des extensions d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme.
- **Espaces non urbanisés** : ces secteurs, dépourvus de constructions significatives, sont protégés pour préserver leur caractère naturel. L'article L121-16 du Code de l'urbanisme interdit, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Le SCoT du Biterrois a délimité ces espaces lors de la révision du document, approuvé en juillet 2023 :

- *Villages et Agglomérations : Vias-ville et Vias-plage*
- *Villages et Agglomérations à vocation économique : ZAE de la Source*
- *Espaces d'activités Touristiques & de Loisirs groupés : zone de l'Office de Tourisme et Fabrikus World*

→ **Lutter contre la cabanisation**, essentiellement présente sur le secteur Côte Ouest, **qui permettra une renaturation du secteur.**

B. Garantir la pérennité des espaces naturels et littoraux

Le territoire communal présente un paysage et des milieux naturels d'intérêt supra communal, voire départemental, qui participent fortement à l'attractivité de la commune et à la qualité de son cadre de vie. Afin de préserver ce capital environnemental majeur, la commune a la volonté de :

→ **Identifier et protéger les milieux littoraux**

Support majeur de la trame verte et bleue présente sur le territoire communal et plus largement sur la côte biterroise, le littoral et ses espaces encore préservés de l'urbanisation doivent faire l'objet d'une attention particulière. Leurs caractéristiques répondent aux espaces identifiés par la loi Littoral comme devant être protégés, en particulier au regard des dispositions spécifiques qu'il convient de prévoir dans la bande littorale des 100 mètres et dans les espaces qualifiés de remarquables et de proches du rivage.

Cela se traduit par :

- ↪ **Des extensions en continuité des zones urbanisées** : L'article L121-8 impose que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et villages existants, évitant ainsi le mitage et l'urbanisation diffuse.
- ↪ **Des extensions limitées, motivées et justifiées dans les espaces proches du rivage** : Des dérogations peuvent être accordées pour des projets d'intérêt public, sous réserve qu'ils respectent l'environnement et le paysage, conformément à l'article L121-17 du Code de l'urbanisme.
- ↪ **Une urbanisation interdite dans la bande littorale des 100 mètres** : L'article L121-16 interdit, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, sauf exceptions pour des activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

→ **Maintenir et affirmer les coupures d'urbanisation sur le territoire**

La loi Littoral vise à maintenir des espaces naturels entre les zones urbanisées pour éviter la continuité urbaine le long du littoral, préservant ainsi les paysages et la biodiversité.

Essentiel au titre de la protection des paysages, le maintien de ces coupures d'urbanisation satisfait aussi aux objectifs environnementaux (préservation de la trame verte et bleue et équilibres écologiques) et de protection face aux risques d'inondation notamment.

Le Grau du Libron en limite de Portiragnes, les **zones humides et espaces naturels du PAEN Les Verdisses** en limite d'Agde et la **zone du Trou de Ragout** au cœur du Secteur Côte Ouest sont les 3 sites identifiés comme coupure d'urbanisation.

→ Protéger les autres milieux naturels sensibles, constitutifs du paysage naturel identitaire viassois

D'autres milieux naturels présents sur le reste du territoire communal sont tout aussi sensibles et à préserver. Support majeur des continuités écologiques, ils permettent en effet de relier les grands ensembles naturels littoraux à la plaine agricole du Nord.

↳ Il s'agit pour cela de préserver :

- **Les espaces boisés**, en particulier les plus significatifs pouvant être classés en espace boisés classés ou pour les espaces les moins significatifs mais participant au cadre paysager du territoire, classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- **Le réseau hydrographique et sa végétation rivulaire et les milieux humides.**

Ces espaces sensibles se situent essentiellement à l'est du territoire, au niveau des *ruisseaux de l'Ardillon, du Clôt et du Grand Rudel ; du Canal du Midi et à l'ouest, au niveau du Libron, du Grau du Libron et leurs affluents.*

C. Prendre en compte les dispositions relatives à l'exposition au recul du trait de côte²

→ Délimiter réglementairement et graphiquement les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon 30 et 100 ans :

- Dans la **zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans** : la réglementation d'urbanisme est encadrée par une liste limitative des travaux, constructions et installations pouvant être autorisés dans ses espaces urbanisés, dans ses espaces non urbanisés ou dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse. Dans les espaces urbanisés, cette liste permet par exemple d'autoriser, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation des constructions et à condition qu'elles aient un caractère démontable :
 - les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
 - et les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du document d'urbanisme délimitant les zones exposées au recul du trait de côte...
- Dans la **zone exposée au recul du trait de côte à un horizon entre 30 et 100 ans** : la réglementation d'urbanisme est encadrée par :
 - des obligations de démolition et de remise en état de terrains pour certaines constructions et extensions, lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà de 3 ans ;
 - des obligations d'anticipation financière du coût de ces actions de démolition et de remise en état, préalables à la mise en œuvre de projets soumis à permis de construire, permis d'aménager ou à une déclaration préalable concernés ;
 - des modalités d'encadrement par le maire de ces obligations de démolitions et de remise en état des terrains (*délais d'exécution, puis de mise en demeure, puis possibilité de faire procéder d'office aux actions nécessaires*), ainsi que des mesures pour prévenir

² Informations issues de <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/la-zone-exposee-au-recul-du-trait-cote-zertc> sur la zone exposée au recul du trait de côte (ZERTC)

les cas d'absence ou d'insuffisance des sommes consignées pour mettre en œuvre ces obligations.

- un encadrement distinct des mesures ci-dessus est prévu pour les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes réalisées dans le cadre d'un bail réel d'adaptation à l'érosion côtière ([BRAEC](#)).

2. Conforter et maîtriser le développement démographique de Vias en s'adaptant aux besoins de tous

A. S'inscrire dans une croissance démographique dynamique en visant un rythme de **+1,74%/an** de croissance pour les 15 prochaines années

→ Viser une population d'environ 8 222 habitants sur une échéance d'une quinzaine d'années, ce qui représente un rythme de croissance démographique de **+1,74%/an**.

Cet objectif démographique représente **environ 2 340 habitants supplémentaires** à compter de 2021 jusqu'à l'échéance du PLU (2040). La commune connaît une croissance démographique importante ces dernières années. Elle repart à la hausse depuis 3 ans (*comme le démontre le taux de croissance de 2,56% entre 2021 et 2022*)

→ Soutenir la démographie de manière adaptée à la capacité d'accueil du territoire.

La commune de Vias doit donc concilier son développement urbain avec les exigences de la loi Littoral, et notamment sa capacité d'accueil, en veillant à une urbanisation maîtrisée, respectueuse des espaces naturels et des équilibres écologiques, tout en anticipant les risques liés à l'évolution du littoral. Son développement est également proportionné aux capacités des équipements publics communaux et supra-communaux existants et à venir, en matière notamment d'eau potable, d'assainissement et de traitements des déchets.

→ Produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins des habitants de Vias et des nouveaux arrivants : accueillir 2 340 habitants supplémentaires nécessitera la réalisation de **1366 logements**³ (sur la base de 1,9 personnes par ménage) comprenant un nombre de logements à réaliser pour faire face au desserrement des ménages, renouvellement et la variation des résidences secondaires et logements vacants. Cela correspond à une production moyenne de 91 nouveaux logements par an.

↳ tout en réduisant le rythme de consommation :

- Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée a été de 39,09ha soit 3,91 ha par an ;
- A cela s'ajoute la ZAC de Fontlongue de 15ha qui est en cours d'aménagement⁴ depuis l'automne 2021. On peut donc dire que la commune a consommé réellement près de 54,09ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 2011 à fin 2021 ;
- Sur la base de l'enveloppe foncière du SCoT attribuée à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (202ha)⁵, une enveloppe maximale de 30ha a été attribuée à Vias par délibération du Conseil communautaire en date du 23 septembre 2024⁶. Cette enveloppe comprend la ZAC Fontlongue en cours dont les

³ Chiffre issu du calcul du point mort et des projections à 2035 en retirant les constructions réalisées ou travaux démarrés depuis Sept. 2021 à décembre 2024 (490 logements) : 1 856 – 490 = 1 366 logements.

⁴ Le dossier de réalisation et le démarrage des travaux a été fait en fin d'année 2021

⁵ Chiffre issu du DOO du SCoT du Biterrois.

⁶ Chiffre issu de la délibération n°004553 du Conseil Communautaire du 23/09/2024 de la CAHM

travaux d'aménagement ont démarré fin 2021. Cela représente une consommation de 1,6 ha par an entre 2021 et 2040.

- ↳ **grâce à une maîtrise des densités sur les secteurs destinés à l'accueil des nouveaux logements** : un minimum de 30 logements/ha en moyenne.

→ **Dimensionner le PLU et les futurs secteurs destinés à l'urbanisation en cohérence avec le rythme de croissance et la production de logements choisis**

Ce sont 1 366 logements qui seront nécessaires à l'échéance du PLU dont 478 logements en réinvestissement urbain (35% minimum) et 888 logements en extension des enveloppes urbaines (65%). **Cependant, au regard de l'analyse du potentiel foncier au sein et en extension de l'enveloppe urbaine⁷** :

- Ce sont seulement 205 logements qui pourront être mobilisés à échéance du PLU. La différence à produire au sein de l'enveloppe urbaine est donc reportée au potentiel en extension ;
Rappel : la commune a déjà produit 422 logements en réinvestissement urbain⁸ depuis 2017 contre 100 logements programmés au PLU en vigueur.
- Sur le potentiel de logements en extension, ce sont déjà 715 logements qui sont en cours ou prévus (*restant de la ZAC Fontlongue, la production de logements sociaux, les 15 logements à destination de la gendarmerie*). **Soit un total restant à produire en extension de 446 logements pour un besoin en foncier de 14,9ha.**

→ **Programmer le phasage et les formes urbaines des zones d'urbanisation future afin de gérer, dans le temps, les apports de population**

Il s'agit, au travers de ce phasage :

- ↳ **d'assurer une croissance progressive de la population**, par des ouvertures échelonnées et appropriées des zones à urbaniser (AU) afin de préserver le cadre de vie et de permettre à la collectivité d'anticiper sur les équipements et services à proposer à la population ;
- ↳ **Mener de front le réinvestissement urbain et les opérations d'extension d'urbanisation** qui nécessitent des études préalables (inventaires...), la mobilisation de différents partenaires et des délais d'instruction conséquent

⁷ Cf. analyse du potentiel foncier dans le rapport de présentation (partie justification du PLU)

⁸ 422 logements dont 352 sur Vias-ville et 70 sur Vias-plage

B. Axer l'urbanisation future sur les deux entités urbaines (Vias-ville et Vias-plage) du territoire pour limiter l'étalement urbain et être économe en espace

→ Continuer à mobiliser, le potentiel en réinvestissement et renouvellement urbain sur Vias-ville et sur Vias-plage, tout en maintenant le cadre et la qualité de vie des habitants actuels et ce dans la limite des capacités des équipements publics existants.

→ Lutter contre la vacance en mobilisant une quinzaine de logements en cœur de ville, proche des équipements publics et des commerces.

→ S'appuyer sur les objectifs du SCoT (35% minimum des logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine et 65% maximum des logements à produire en extension) et sur la répartition des enveloppes des extensions d'urbanisation (30ha maximum en extension pour l'Habitat)⁹.

→ Prévoir les extensions d'urbanisation en continuité des 2 pôles urbains du territoire :

- ↳ D'une part de la ville, pôle de vie principal, où l'offre en logements sera plus importante et où le développement urbain se fera en continuité de l'enveloppe urbaine existante, au Nord de la voie ferrée, en continuité de la ZAC Fontlongue et également sur les poches urbaines situées aux extrémités de l'enveloppe urbaine afin de favoriser son rattachement / appartenance au pôle de vie principal ;
- ↳ Et d'autre part du pôle secondaire de Vias-plage où l'urbanisation future est envisagée au sein du potentiel foncier identifié.

Au travers de ce choix, l'objectif est de renforcer le rôle des 2 centralités avec les commerces, services et équipements qui les animent tout en favorisant les modes doux.

C. Produire une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins recensés

→ Offrir un parcours résidentiel qui assure la mixité sociale, générationnelle et poursuivre l'installation de nouveaux foyers :

- ↳ en continuant à développer des opérations d'aménagement proposant une variété de logements (appartements, maisons de ville, villas). Il s'agit, également, au travers de cette action, d'associer différentes catégories de population : jeunes/personnes âgées, personnes aux revenus modestes/classes moyennes et de poursuivre la dynamique engagée par la commune en intégrant une offre en logements aidés,

⁹ Chiffre issu de la délibération n°004553 du Conseil Communautaire du 23/09/2024 de la CAHM

- ↳ **en développant des logements adaptés aux populations ayant des besoins spécifiques** : personnes âgées, personnes handicapées en recherche de logements adaptés à proximité des commerces et des services,
- ↳ **en mettant en place des actions en faveur de la maîtrise du foncier et de son coût** afin que la commune reste un territoire attractif dans le Biterrois.

→ **Poursuivre l'accueil de jeunes ménages est essentiel pour maintenir une structure démographique équilibrée.**

→ **Prendre en considération les objectifs du Programme Local de l'Habitat intercommunal** concernant les objectifs de diversification des formes urbaines et la réalisation de logements locatifs sociaux et en accession.

et assurer une mixité des formes urbaines tout en veillant à leur intégration dans l'urbanisme de la commune.

L'objectif est de concevoir de nouvelles opérations d'urbanisme, couplant densité raisonnée dans le respect du bâti existant et de l'environnement. La commune souhaite néanmoins continuer à proposer de l'habitat individuel (pur et groupé), accompagné de densités maîtrisées afin de s'ancrer dans la demande du marché. Il s'agira également de proposer des tailles de logements diversifiées du T1 au T5 afin de répondre aux tendances sociétales (forte croissance des petits ménages, notamment composés d'une seule personne suite aux décohabitations des jeunes, aux séparations, au vieillissement, à la progression des familles monoparentales, et aux familles recomposées...).

D. Garantir et développer le niveau d'équipements et de services à l'année de la commune

Vias dispose d'un bon niveau d'équipements au service de sa population et des touristes. Le PLU prévoit de maintenir ce niveau d'offre et de garantir l'accessibilité des équipements et services en adéquation avec les besoins futurs. La programmation d'équipements sur le territoire doit permettre de :

- **Conforter le tissu commercial de Vias-ville et permettre l'accueil d'activités diversifiées ;**
- **Conforter l'offre commerciale existante (2 supermarchés et les marchés hebdomadaires) tout en leur permettant de se développer et en complémentarité de l'offre du centre-ville ;**
- **Moderniser le pôle d'équipements sportifs** autour des écoles maternelles et élémentaires (boulodrome, tennis, gymnase, city-stade) ;
- **Conforter les plaines sportives et de loisirs des entrées de ville Ouest (secteur de la Cresse) et Sud (en direction de Vias-plage – Stade Gaby Castell) :** l'objectif est de développer des activités complémentaires, orientées sur les sports de pleine nature ainsi la réalisation de liaisons piétonnes et cyclables permettra un accès aisé et sécurisé aux usagers permanents et aux touristes ;

→ **Accueillir une nouvelle gendarmerie sur la commune (environ 2,6ha en extension d'urbanisation).**

E. Cœuvrer pour un cadre de vie attractif

→ Sécuriser et organiser les déplacements

- ✚ Mettre en valeur et développer les déplacements doux (piétons / cycles) afin de favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile par :
 - l'intégration de cheminements doux dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement pour les trajets du quotidien,
 - à l'échelle de l'ensemble du territoire, la valorisation et la mise en place de nouvelles liaisons douces (piétons, cycles) pour des trajets plus occasionnels et/ou touristiques : des liaisons entre les 2 pôles urbains et la Voie Verte dans le cadre du Schéma cyclable départemental et européen, de nouveaux cheminements de découverte notamment schéma de développement de la randonnée pédestre sur le territoire de la CAHM,...
- ✚ Relier les futures zones d'urbanisation à l'existant (passerelle, pont route au-dessus de la voie ferrée comme exemples).
- ✚ Poursuivre la mise en sécurité des pôles par l'aménagement de zones 30, de bandes piétonnes et cyclables.
- ✚ Adapter la desserte de transport en commun en fonction du développement urbain de chacun des pôles.
- ✚ Organiser la circulation et augmenter les aires de stationnement des véhicules et des cycles dans la station afin de répondre aux besoins des vacanciers et des locaux à Vias-plage.

→ Continuer à renforcer l'offre en équipements en :

- ✚ adaptant les équipements existants (restaurant scolaire, garderie ...) aux évolutions d'effectifs de fréquentation, d'occupation ou d'utilisation,
- ✚ prévoyant l'installation d'une future gendarmerie sur le quartier « Bellevue » et d'une déchetterie intercommunale au sud de la ZAE La Source,
- ✚ affirmant un pôle « scolaire et sportif » à l'Ouest du centre ancien, de près de 4ha, entre les avenues de Béziers et Pierre Castel,
- ✚ veillant à la qualité des équipements publics par des démarches pour optimiser leur fonctionnement et parvenir à des meilleures performances énergétiques.

→ Faire du paysage et des espaces publics, des éléments forts de la qualité du cadre de vie en :

- ✚ définissant des limites paysagères en limite de l'urbanisation pour une transition douce entre l'espace urbain et l'espace rural (naturel et agricole),

- ↳ poursuivant la mise en œuvre du plan d'accessibilité afin de rendre accessible les équipements et espaces publics aux personnes à mobilité réduite,
- ↳ soutenant les opérations de requalification des espaces publics dans le prolongement des travaux déjà réalisés (Avenue de la Méditerranée, Avenue de Bessan),
- ↳ requalifiant les entrées de ville ou la voie de liaison entre Vias-ville et Vias-plage (avenue de la Méditerranée).

→ **Maintenir et développer l'accès aux communications numériques** en prévoyant le déploiement des équipements permettant d'accéder au haut et très haut débit sur l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'échelle des 2 pôles urbains et de la Zone d'activités de la Source.

L'objectif est de participer à l'installation d'un réseau numérique très haut débit afin de favoriser l'accès aux nouvelles technologies d'information et de communication à tous les usagers, particuliers comme entreprises. Cette problématique sera prise en compte dans les futurs projets d'aménagement (zone d'habitat et d'activités). Des aménagements spécifiques devront être prévus en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement de ces communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

AXE 2 - CONFORTER ET MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE DE VIAS EN S'ADAPTANT AUX BESOINS DE TOUS

Obj A - S'inscrire dans une croissance démographique dynamique en visant un rythme de +1,74%/an de croissance pour les 15 prochaines années

- 
 Dimensionner le PLU et les futurs secteurs destinés à l'urbanisation en cohérence avec le rythme de croissance et la production de logements
- 
 Programmer le phasage et les formes urbaines des zones d'urbanisation future afin de gérer, dans le temps, les apports de population

Obj B - Axer l'urbanisation future sur les 2 entités urbaines du territoire pour limiter l'étalement urbain et être économe en espace

- 
 Mobiliser, dans la mesure du possible, le potentiel en réinvestissement et renouvellement urbain sur Vias-ville et sur Vias-plage.
- 
 Prévoir les extensions d'urbanisation en continuité des 2 pôles urbains du territoire

Obj D - Garantir et développer le niveau d'équipements et de services à l'année de la commune

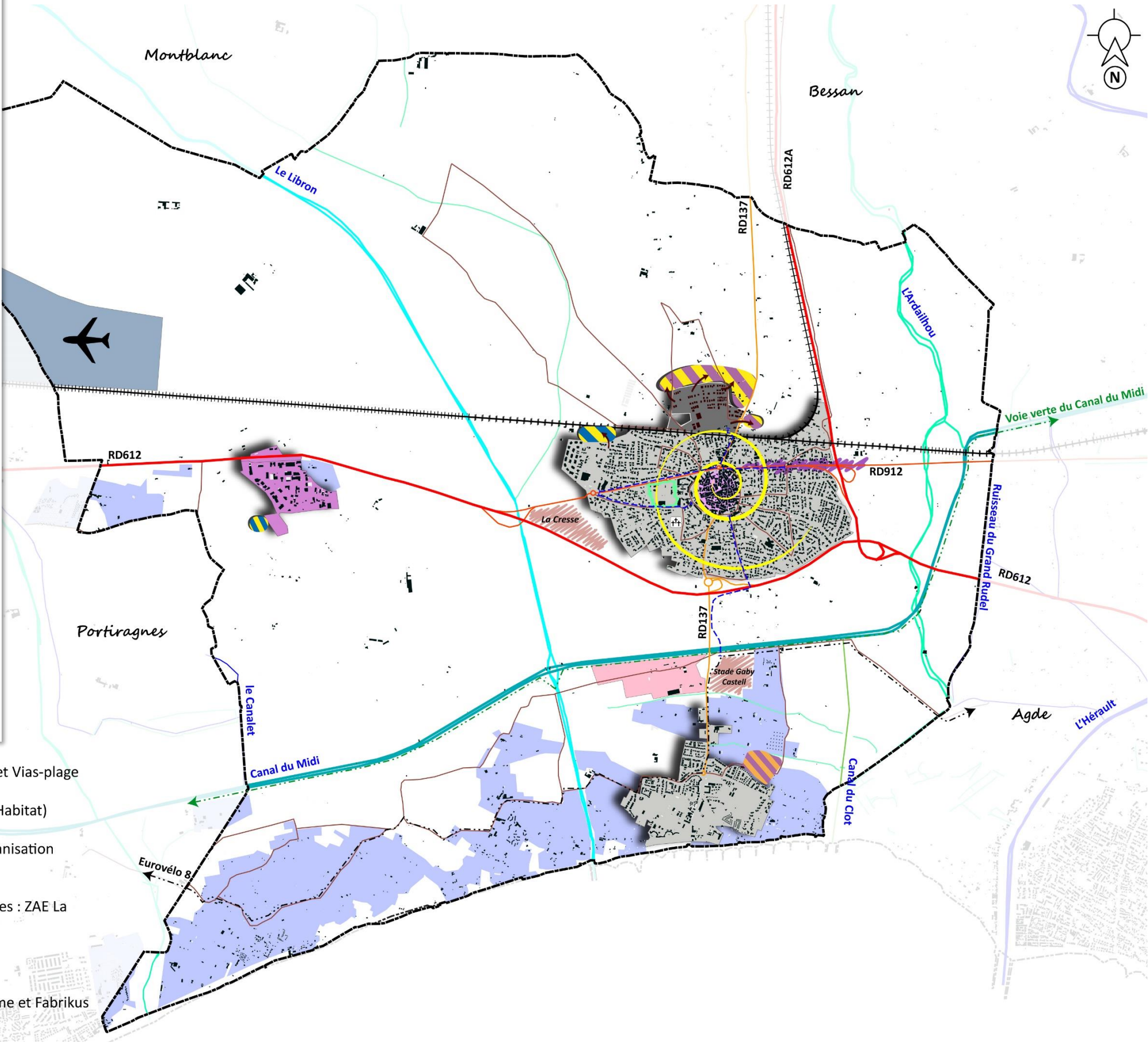
- 
 Conforter Vias-ville pour l'accueil des activités commerciales diversifiées
- 
 Conforter et moderniser le pôle d'équipements sportifs autour des écoles maternelles et élémentaires
- 
 Permettre l'accueil de la nouvelle gendarmerie et la déchetterie intercommunale
- 
 Conforter la plaine sportive et de loisirs d'entrée de ville Ouest et Sud

Obj E - Œuvrer pour un cadre de vie attractif

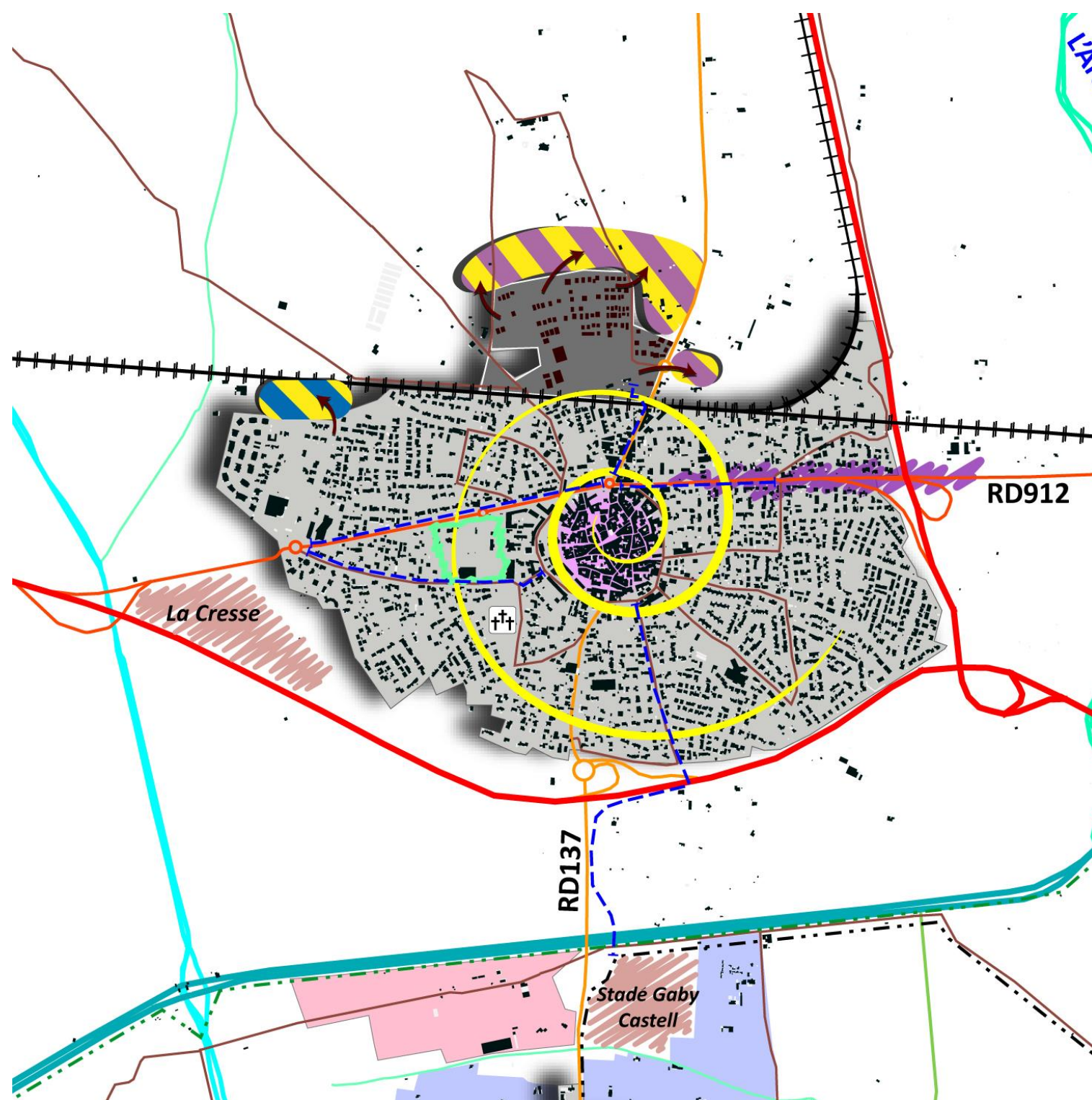
- Sécuriser et organiser les déplacements, notamment les déplacements doux en s'appuyant sur :
 - 
 - les cheminements existants (véloroute 8, voie verte Canal du Midi)
 - 
 - l'amélioration et la création de nouveaux cheminements
 - 
 - anticiper la desserte des futures zones d'urbanisation
- 
 Faire du paysage et des espaces publics, des éléments forts de la qualité du cadre de vie en retravaillant les entrées de villes (Avenue d'Agde)

- 
 Villages et Agglomérations : Vias-ville et Vias-plage
- 
 Extension en cours : ZAC Fontlongue (Habitat)
- 
 Espace urbain du littoral avec une urbanisation diffuse et présence des campings
- 
 Villages et Agglomérations Économiques : ZAE La Source
- 
 Aéroport Béziers - Cap d'Agde
- 
 Espace de loisirs avec Office du Tourisme et Fabrikus World

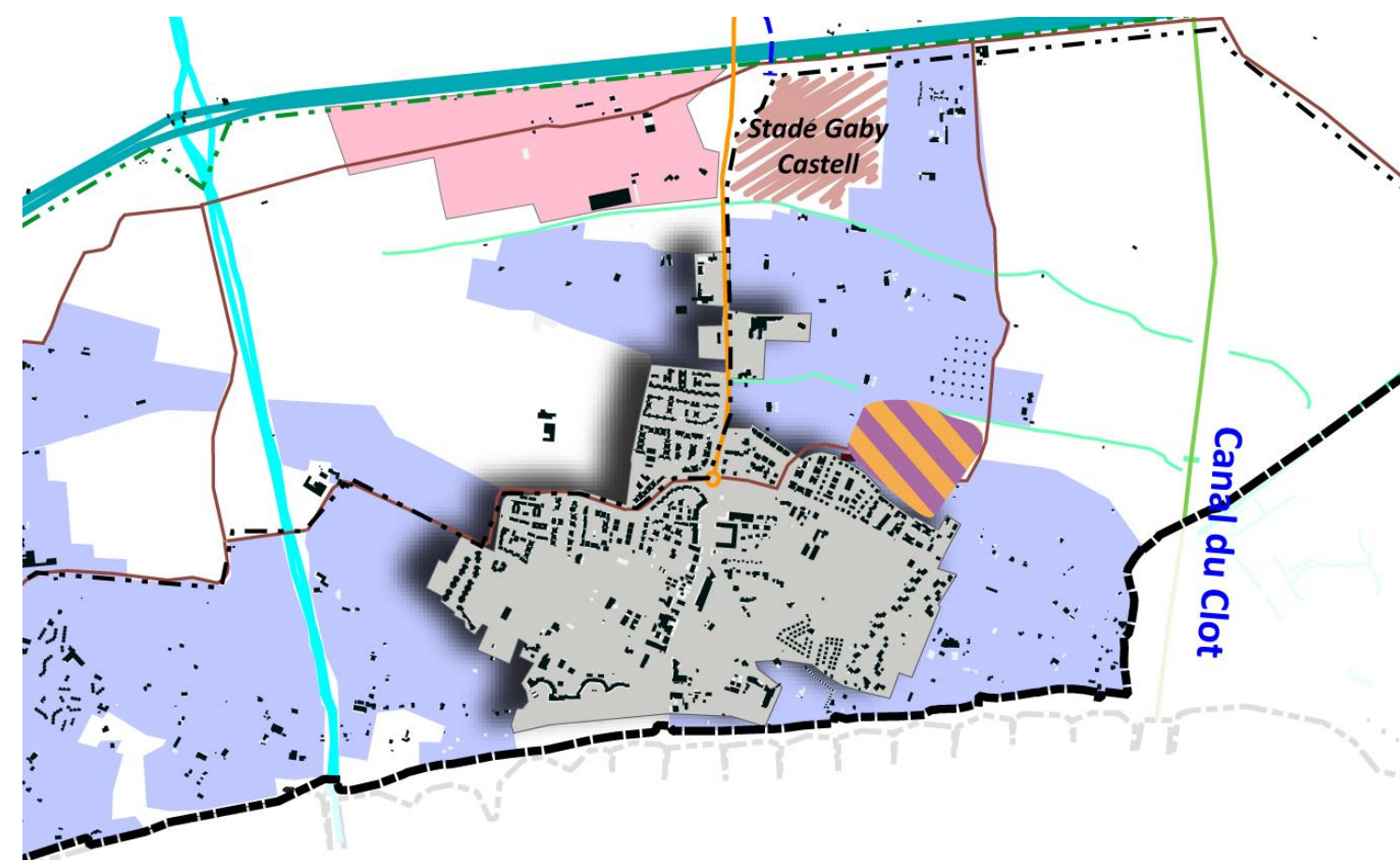
Accusé de réception en préfecture
 034-213403322-20250408-2025-04-08-3a-DE
 Date de réception préfecture : 14/04/2025



Zoom sur Vias - Ville



Zoom sur Vias - Plage



3. Poursuivre le développement économique pour conforter son rôle de pôle relais structurant

La commune de Vias appartient au périmètre du SCoT du Biterrois, et par conséquent, s'intègre dans l'armature territoriale définie à son échelle et projetée à 2040. La commune est identifiée en tant que **pôle relais structurant**, au même titre que Colombiers, Florensac, Montagnac, Saint-Chinian ou encore Saint-Thibéry. La ZAE de La source constitue la 3^{ème} entité urbaine à vocation économique de la commune (cf. Atlas cartographique Littoral du DOO).

En parallèle de cette classification, Vias est également qualifiée de **Bourg-Centre** dans le cadre du dispositif du contrat-cadre dont l'objectif est de rendre les communes, plus attractives, en développant des services et des équipements de qualité pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

Il est donc essentiel de proposer un développement qualitatif et raisonné du territoire.

A. Conforter l'activité commerciale de la commune

→ **Maintenir et conforter la dynamique commerciale sur le centre en priorité, en :**

- ↳ maintenant et développant l'offre de locaux d'activités et de commerce ;
- ↳ favorisant le réinvestissement des cellules commerciales inoccupées du centre ;
- ↳ garantissant un accès de qualité aussi bien pour les consommateurs, les utilisateurs de services que pour la logistique au cœur du centre-ville ;
- ↳ assurant une signalétique adaptée et plus lisible.

→ **Permettre l'installation de nouveaux commerces et services également sur Vias-plage** afin de maintenir une vie sociale et économique sur ce pôle urbain secondaire.

B. Assurer le développement économique sur le territoire communal par l'émergence de nouvelles activités artisanales et de proximité

→ **Réserver les zones d'activités existantes à l'accueil d'activités économiques ne pouvant être accueillies en tissu urbain mixte** (activités artisanales, activités industrielles génératrices de nuisances, activités requérant des locaux techniques plus vastes) ;

→ **Conforter et améliorer la qualité d'accueil des entreprises au sein des espaces d'activités économiques existants de La Source ;**

→ **Offrir de nouvelles possibilités d'implantation par l'extension de la zone d'activités de La Source¹⁰ (8 ha environ)** afin de permettre l'arrivée de nouvelles entreprises et la création d'emplois à l'échelle locale, tout en prenant compte les exploitations agricoles et les enjeux environnementaux environnants.

→ **Permettre l'extension de l'aéroport Béziers – Cap d'Agde⁷ (2ha au sud-est)** qui s'inscrit, en continuité, d'un projet de parc d'activités économiques **sur 8ha**.

C. Pérenniser l'activité agricole et le développement des activités rurales, l'un des piliers de l'économie communale

→ **Préserver les outils de productions agricoles, qu'il s'agisse des terres et des sites d'exploitation :**

- ✚ **en reconnaissant un usage agricole sur les terres cultivées et les bâtiments d'exploitation**, pour pérenniser l'activité sur la commune qui compte plus d'une trentaine d'exploitations agricoles,
- ✚ **en favorisant les reprises de bâtiments agricoles par des exploitants agricoles**,
- ✚ **en autorisant la création et l'arrivée de nouveaux sites d'exploitation agricole sur la commune** dans le respect de la réglementation en vigueur (article L121-10 du Code de l'urbanisme),
- ✚ **en réinvestissant les terres en friches recensées par la ville et la CAHM**.
- ✚ **en maîtrisant le développement urbain futur en continuité des espaces agglomérés** autour desquels s'organisent la vie communale.

→ **Permettre la diversification de l'activité agricole** par le développement d'activités complémentaires telles que gîtes, ventes directes à la ferme, accueil pédagogique, etc. ...

→ **Prévoir des compensations agricoles adaptées si nécessaire au regard des projets d'extension**.

→ **Assurer les aménagements urbains futurs en cohérence avec les déplacements agricoles**.

¹⁰ Projets prévus au Schéma de Développement Economique des Parcs d'activités de la CAHM, délibération du CS du 24/06/2024 n°004522

D. Conforter l'activité touristique

→ Conforter le tourisme balnéaire et littoral

Le projet touristique communal s'appuie sur le développement d'un **tourisme de qualité**. Le PLU doit permettre de mettre à profit la situation de Vias, de préserver les activités existantes qui font aujourd'hui la force du territoire et de créer les conditions favorables à leur modernisation. Il s'agit de répondre aux attentes de la clientèle touristique en matière d'hébergements, d'équipements, de services et sur le renouvellement qualitatif des espaces publics de bord de mer.

Cela exige donc de :

- ✚ **Réinvestir les activités balnéaires et le traitement qualitatif des concessions et des établissements de plage sur le secteur de Farinette ;**
- ✚ **Organiser une meilleure accessibilité aux plages** en privilégiant les transports collectifs l'organisation du stationnement automobile et en favorisant les modes doux ;
- ✚ **Garantir la qualité des eaux de baignade** par une meilleure gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement de surface et des cours d'eau, notamment du Libron ;
- ✚ **Valoriser les panoramas sur le rivage** en direction d'Agde et de Portiragnes ;
- ✚ **Densifier de façon raisonnée le secteur de Vias-plage en :**
 - **Permettant une diversification des hébergements touristiques**
 - **Permettant une montée en gamme des hébergements touristiques** (par exemple le projet des Muriers de Caylet).

E. Participer au développement d'une activité touristique orientée autour du patrimoine et/ou du tourisme vert (loisirs, sportif)

→ Diversifier l'offre touristique communale

Historiquement, les politiques de développement touristique ont été concentrées sur les activités littorales et balnéaires. Le PLU doit être l'occasion de créer de nouveaux lieux touristiques et de loisirs en valorisant les espaces naturels (PAEN des Verdisses) et les plaines agricoles, en réinvestissant le patrimoine historique local (cœur historique ancien avec l'église Saint-Baptiste, les halles, la maison de BENEZIS) et le site classé du Canal du Midi, et en renforçant l'offre culturelle. Cette ambition sert à la fois l'attractivité touristique et le cadre de vie des habitants en créant une offre de loisirs à l'année. Pour y parvenir, il s'agit de :

- ✚ **Aménager des espaces publics** (type place, esplanade) **et des équipements propices aux activités et animations touristiques** dans Vias-ville et sur Vias-plage (manifestations culturelles...) ;
- ✚ **Développer le tourisme vert autour du Canal du Midi, des plaines agricoles** avec les différents domaines et exploitations **et, sur les espaces naturels remarquables** comme le PAEN Les Verdisses autour d'activités sportives, culturelles et de loisirs ;

↳ **Poursuivre la programmation touristique et culturelle autour du patrimoine local.**

→ **Organiser la mobilité touristique entre les 2 entités principales (Vias-ville et la station-balnéaire)**

↳ **Mettre en œuvre des liaisons cyclables sécurisées et fléchées** en aménageant, requalifiant et sécurisant certaines voies comme l'avenue de la Méditerranée, chemin de la Croix de fer...

↳ **...Tout en s'appuyant sur les réseaux existants de mobilités** (EuroVélo 8, Voie verte du Canal du Midi et piste cyclable).

→ **Repenser l'aménagement de la zone de loisirs le long du Canal du Midi en pérennisant les activités existantes** (cf. Axe 4 Objectif H)

F. Renforcer la production des énergies renouvelables

→ **Encourager les économies d'énergies et limiter les sources de pollution liées à l'urbanisation en :**

↳ **visant la performance énergétique des constructions** : isolations, matériaux, conceptions bioclimatiques, dispositifs d'économies d'énergies... ;

↳ **visant le recours aux énergies renouvelables** à l'échelle des équipements publics comme de l'habitat, et veiller à l'insertion des dispositifs, en particulier dans les périmètres de protection patrimoniale ;

↳ **favorisant les déplacements doux et « alternatifs » à l'automobile** (transports en commun, déplacements doux, ...), à l'échelle communale et supra-communale (cf. partie 1.E).

AXE 3 - POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE POUR CONFORTER SON RÔLE DE PÔLE RELAIS STRUCTURANT

Obj A - Conforter l'activité commerciale de la commune

- Maintenir et conforter la dynamique commerciale sur le centre en priorité,
- Compléter l'offre actuelle en commerces et services, en complémentarité avec l'offre existante sur le centre historique et ses abords ,
- Permettre l'installation de nouveaux commerces et services également sur Vias-plage

Obj B - Assurer le développement économique sur le territoire communal par l'émergence de nouvelles activités artisanales et de proximité

- Réserver les zones d'activités existantes à l'accueil d'activités économiques ne pouvant être accueillies en tissu urbain mixte et
- Offrir de nouvelles possibilités d'accueil par l'extension de la zone d'activités de La Source et de l'aéroport

Obj C - Pérenniser l'activité agricole et le développement des activités rurales, l'un des piliers de l'économie communale

- Préserver les outils de productions agricoles, qu'il s'agisse :
 - des terres agricoles
 - et des sites d'exploitation
- Permettre la diversification de l'activité agricole (gîtes/chambres d'hôtes, ventes directe, accueil pédagogique...) et assurer des aménagements pour les déplacements agricoles

Obj D - Conforter l'activité touristique

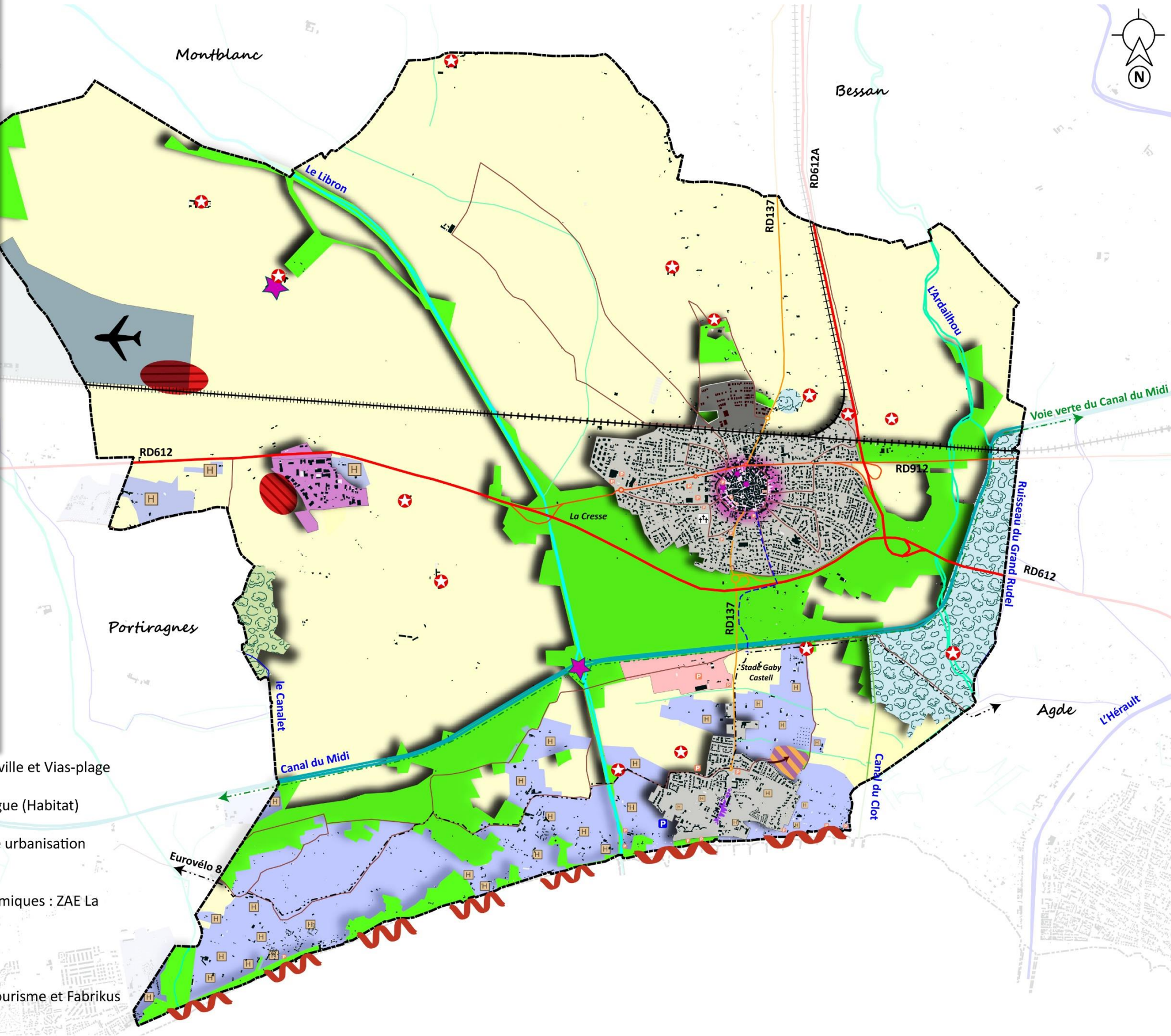
- Conforter le tourisme balnéaire et littoral en :
 - réinvestissant les activités balnéaires et le traitement qualitatif des concessions et des établissements de plage,
 - organisant une meilleure accessibilité aux plages privilégiant les transports collectifs et les modes actifs et organiser le stationnement automobile,
 - densifiant de manière raisonnée le secteur de Vias-plage :
 - § diversifier l'offre d'hébergements touristiques
 - § confortant une montée en gamme des hébergements touristiques (Projet des Muriers de Caylet)
- Hôtellerie de plein air

Obj E - Participer au développement d'une activité touristique orientée autour du patrimoine et/ou du tourisme vert (loisirs et sportif)

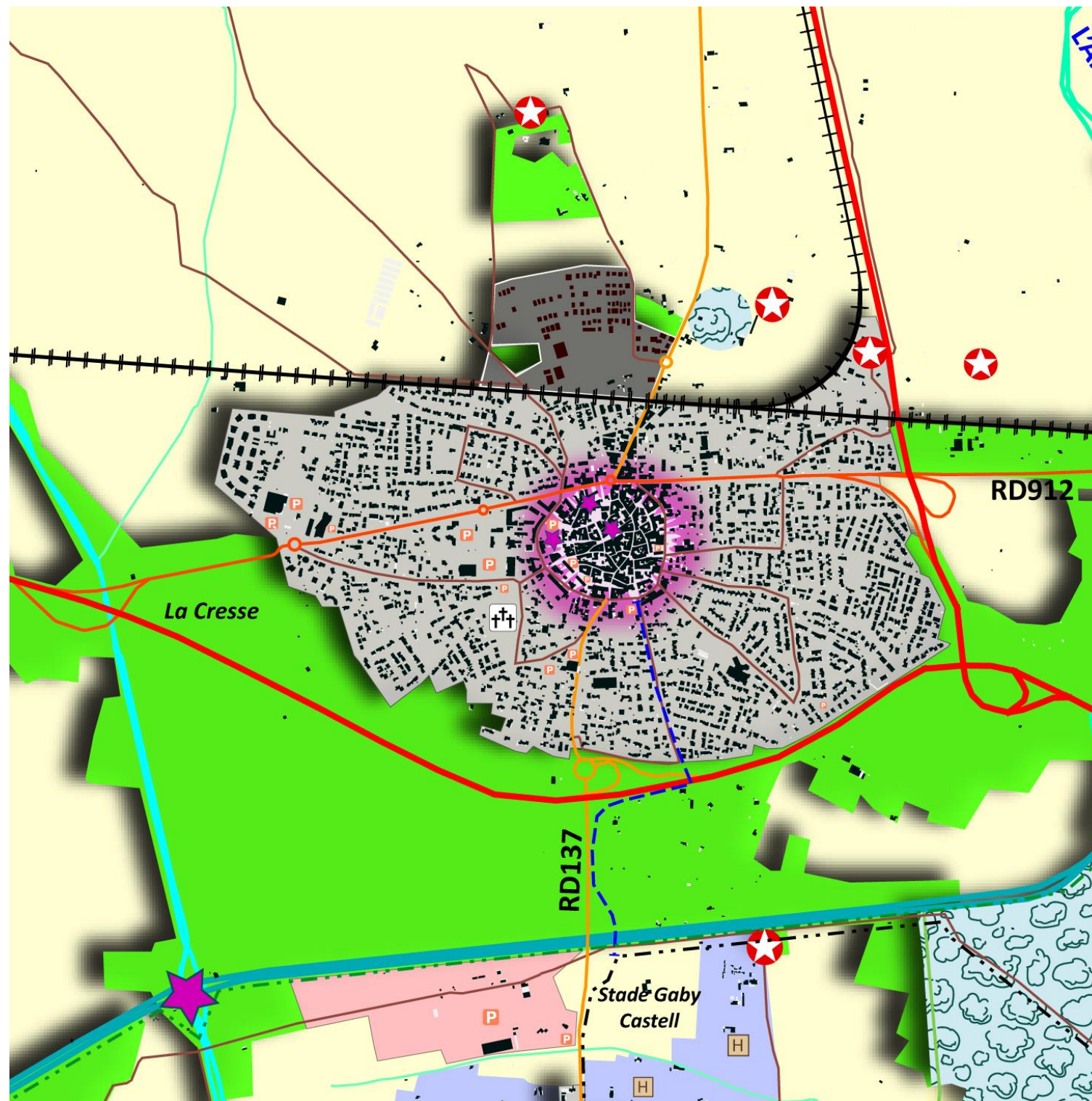
- Diversifier l'offre touristique communale et la mobilité touritque :
 - développer le tourisme vert autour du Canal du Midi, des plaines agricoles avec les différents mas et exploitations et, sur les espaces naturels remarquables comme le PAEN Les Verdisses autour d'activités sportives, culturelles et de loisirs
- Organiser la mobilité touristique entre les 2 entités principales
 - mettre en oeuvre des liaisons cyclables sécurisées et fléchées en s'appuyant sur les réseaux existants (eurovélo 8, voie verte du Canal du Midi...)

- Villages et Agglomérations : Vias-ville et Vias-plage
- Extension en cours : ZAC Fontlongue (Habitat)
- Espace urbain du littoral avec une urbanisation diffuse et présence des campings
- Villages et Agglomérations Économiques : ZAE La Source
- Aéroport Béziers - Cap d'Agde
- Espace de loisirs avec Office du Tourisme et Fabrikus World

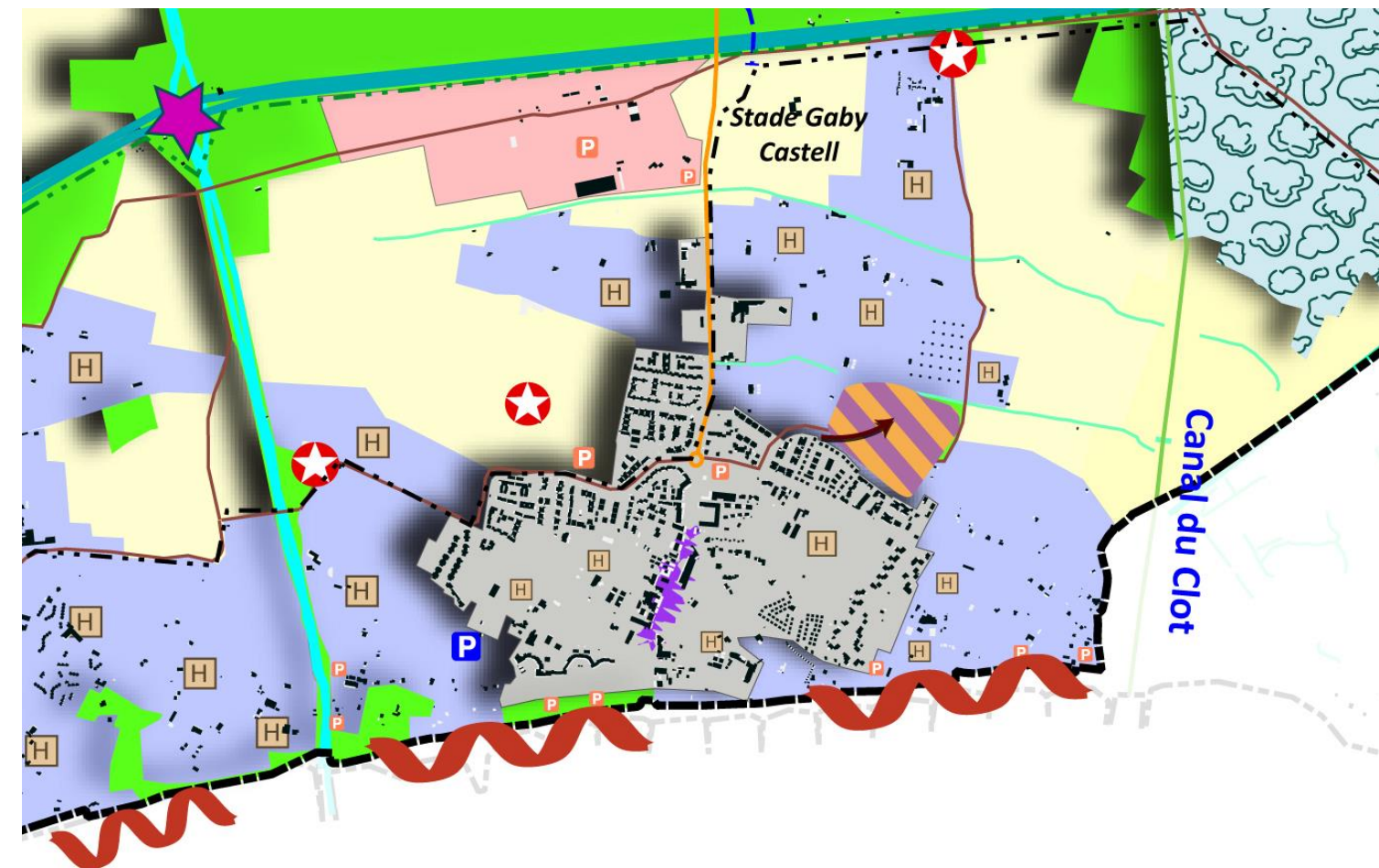
Accusé de réception en préfecture
 034-213403322-20250408-2025-04-08-3a-DE
 Date de réception préfecture : 14/04/2025



Zoom sur Vias - Ville



Zoom sur Vias - Plage



4. Préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine du territoire

A. Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine bâti et historique

→ **Promouvoir et contribuer à la préservation du bâti et du petit patrimoine identitaire**, en permettant la restauration du patrimoine et sa mise en valeur :

- ↳ les Monuments Historiques classés et inscrits avec l'église Saint-Jean-Baptiste, Le Canal du Midi, les ouvrages du Canal du Midi sur le Libron, la maison BENEZIS, le Château de Preignes le Vieux,
- ↳ le bâti ancien traditionnel agricole,
- ↳ la cave vinicole,
- ↳ les Halles et la fontaine de la place du 14 Juillet,
- ↳ le patrimoine religieux avec les croix ou calvaires,
- ↳ le centre historique de forme circulaire et l'utilisation de la pierre volcanique.

→ **Identifier, protéger et valoriser le patrimoine archéologique** (34 sites archéologiques)

B. Préserver les équilibres actuels des paysages littoraux

→ **Préserver les espaces protégés de la loi Littoral** (coupures d'urbanisation, espaces remarquables et les espaces boisés significatifs) **ainsi que les espaces verts ou végétalisés les plus significatifs du littoral** (jardins publics ou privés, zones humides...) ;

→ **Prendre en compte l'étude relative à l'élaboration de la carte locale d'exposition au recul du trait de côte** dans le développement à venir de la commune ;

→ **Contenir la densification résidentielle des espaces proches du rivage ;**

→ **Garantir le respect des caractéristiques d'une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du littoral ;**

→ **Organiser une densification raisonnée au sein et aux abords de Vias-ville et Vias-plage ainsi que pour le développement d'espaces d'activités économiques** (ZAE la Source **(8ha)** et extension de l'aéroport Béziers – Cap d'Agde **pour environ 8ha**) ;

→ **Œuvrer à la recomposition spatiale du secteur Côte Ouest**, avec la mise en œuvre d'un **Projet Partenarial d'Aménagement**.

C. Conserver et renforcer les espaces de biodiversité ainsi que les continuités écologiques

→ **Poursuivre la protection des milieux naturels et des espaces riches en biodiversité**, en les préservant de toute pression urbaine : Le Libron, l'Ardailhon et de leurs affluents, le Canal du Midi et les zones humides, PAEN des Verdisses les ensembles boisés avec notamment le site classé de Roque-Haute ;

→ **Au travers de tous les éléments constitutifs de la Trame Bleue et de la Trame Verte, préserver les continuités écologiques** et favoriser des liaisons entre les différents milieux naturels (le « maillage bocager » à préserver) ;

D. Inscrire Vias dans son paysage naturel et agricole

→ **Déterminer des limites paysagères intangibles** (cours d'eau, infrastructure routière et ferroviaire...) à l'extension potentielle de l'urbanisation ;

→ **Traiter qualitativement les interfaces ville/nature** avec une attention particulière portée à l'intégration paysagère des entrées de ville ;

→ **Assurer le caractère naturel des lignes de crête encore préservées pour conserver les vues remarquables** que l'on peut avoir en direction Mont Saint-Loup ;

→ **Maintenir des espaces de respiration** entre Vias et les communes d'Agde, de Portiragnes et Bessan ;

→ **Garantir le caractère boisé de la réserve de Roque-Haute et du PAEN des Verdisses comme arrière-plan paysager naturel** en prenant en compte les effets du réchauffement climatique sur le peuplement forestier ;

→ **Valoriser et préserver le Canal du Midi, le Libron et leurs abords** comme élément structurant du cœur de la commune ;

→ **Préserver les abords des routes, hors agglomération, des constructions et garantir les vues lointaines sur le grand paysage** ;

→ **Protéger, valoriser et aménager durablement les plages de la commune des effets de l'érosion.**

AXE 4 - PRÉSERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Obj A - Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine bâti et historique

-  Promouvoir et contribuer à la préservation du bâti et du petit patrimoine identitaire :
 - Monuments historiques classés et inscrits
 - Bâts traditionnels agricoles
 - Les Halles et la fontaine de la place du 14 Juillet
 - Le centre historique de forme circulaire et la pierre volcanique
-  Identifier, protéger et valoriser le patrimoine archéologique (34 sites)

Obj B - Préserver les équilibres actuels des paysages littoraux

-  Préserver les espaces de la loi Littoral ainsi que les espaces verts les plus significatifs du littoral :
 - Coupure d'urbanisation
 - Espaces proche du rivage
 - Espaces remarquables
-  Prendre en compte l'étude relative à l'élaboration de la carte locale d'exposition au recul du trait de côte dans le développement à venir de la commune
-  Contenir la densification résidentielle des espaces proches du rivage et au-delà (cercle blanc)
-  Organiser une densification raisonnée au sein et aux abords de Vias-village et Vias-plage ainsi que pour le développement d'espaces d'activités économiques

Obj C - Conserver et renforcer les espaces de biodiversité ainsi que les continuités écologiques

-  Poursuivre la protection des milieux naturels et des espaces riches en biodiversité :
 - Zone naturelle avec les ensembles boisés (PAEN Verdisses et Roque-Haute)
 - Zone humide
 - cours d'eau : Canal du midi, Libron, Ardailhou et leurs affluents
-  Au travers de tous les éléments constitutifs de la Trame Bleue et de la Trame Verte :
 - préserver les continuités écologiques,
 - préserver les alignements d'arbres «maillage bocager»

Obj D - Inscrire Vias dans son paysage naturel et agricole

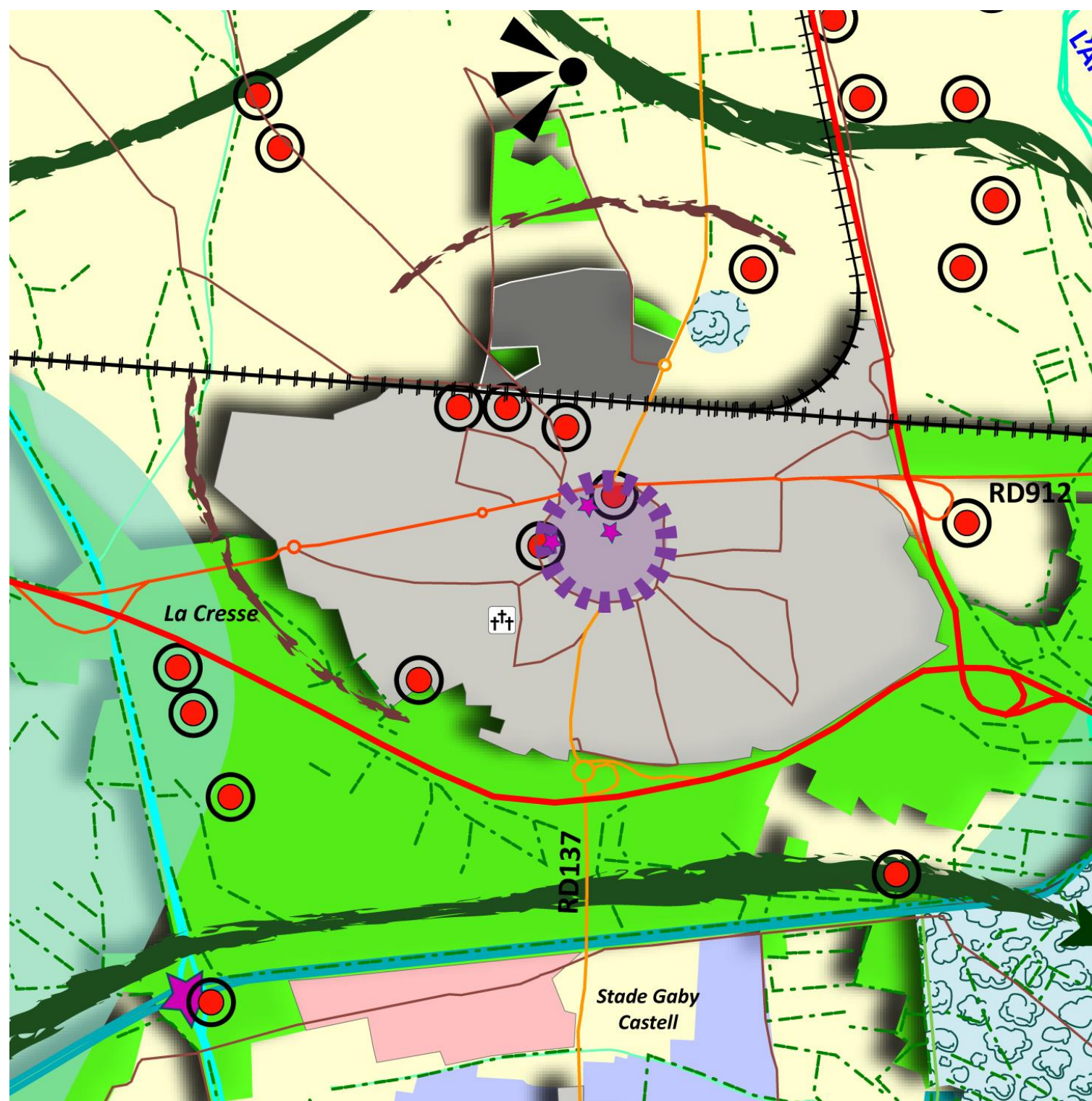
-  Déterminer des limites paysagères intangibles (cours d'eau, infrastructure routière et ferroviaire...) et
Traiter qualitativement les interfaces ville/nature
-  Assurer le caractère naturel des lignes de crête encore préservées pour conserver les vues remarquables
-  Garantir le caractère boisé de la réserve de Roque-Haute et du PAEN des Verdisses comme arrière-plan paysager naturel
-  Valoriser et préserver le Canal du Midi, le Libron et leurs abords

-  Villages et Agglomérations : Vias-ville et Vias-plage
-  Extension en cours : ZAC Fontlongue (Habitat)
-  Espace urbain du littoral avec une urbanisation diffuse et présence des campings
-  Villages et Agglomérations Économiques : ZAE La Source
-  Aéroport Béziers - Cap d'Agde
-  Espace de loisirs avec Office du Tourisme et Fabrikus World

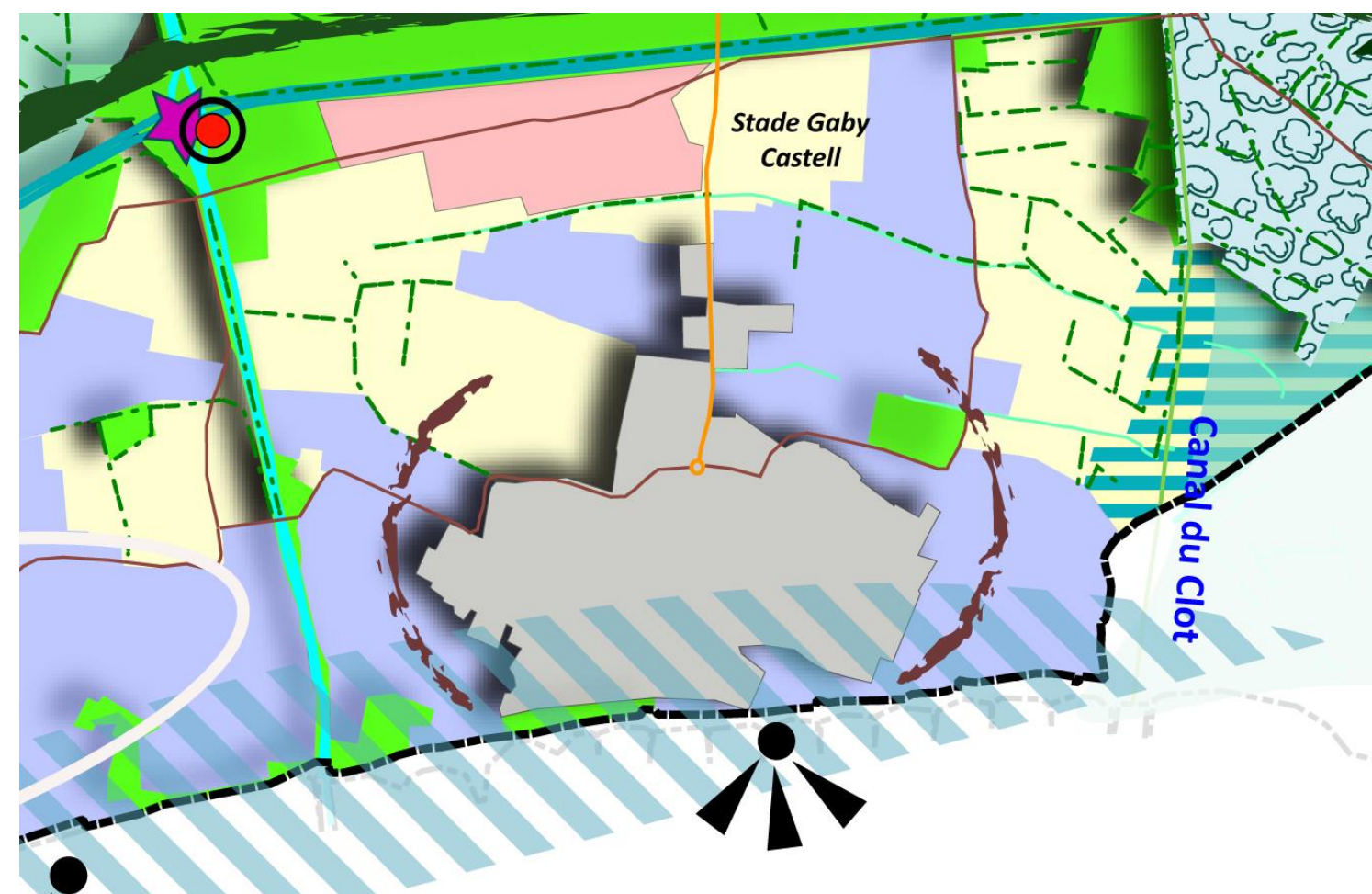
Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20250408-2025-04-08-3a-DE
Date de réception préfecture : 14/04/2025



Zoom sur Vias - Ville



Zoom sur Vias - Plage



E. Protéger le cycle de l'eau (ressource en eau potable, eaux d'assainissement, eaux pluviales)

→ Poursuivre les efforts pour améliorer la qualité des eaux et limiter les sources de pollutions en :

- ↳ **contrôlant les systèmes d'assainissement des eaux usées**, qu'ils soient collectifs ou individuels,
- ↳ **prenant en compte les raccordements au réseau de Portiragnes sur la partie Côte Ouest de Vias,**

(cf. schéma directeur d'assainissement des eaux usées de la CAHM),

→ Assurer la protection des zones humides ainsi que des milieux participant à la qualité et la protection de la ressource en eau : les boisements et talus

→ Prendre en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable publics et privés permettant d'assurer une bonne qualité de l'eau potable

→ Assurer une alimentation adaptée en eau potable aux besoins futurs en cohérence avec le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) ;

→ Poursuivre la politique de gestion des eaux pluviales mise en place par la CAHM en :

- ↳ privilégiant, dans les opérations d'aménagement, des ouvrages qui favorisent l'infiltration et limitent le ruissellement des eaux pluviales (revêtements perméables, noues...),
- ↳ limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques de ruissellement pluvial dans le schéma directeur des eaux pluviales,
- ↳ intégrant des dispositions réglementaires à appliquer pour toutes nouvelles opérations de construction ou d'aménagement.

F. Intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement de son territoire

→ Promouvoir une approche environnementale dans les opérations d'urbanisme en :

- ↳ **prenant en compte les caractéristiques naturelles du site** (ensoleillement, vents dominants, pentes, contexte paysager...) dans la conception des projets,
- ↳ **conservant et/ou créant des espaces de nature**, véritables espaces verts et de rencontre pour les habitants,
- ↳ **favorisant des dispositifs de gestion des eaux pluviales**, qui apportent à la fois des solutions techniques, et qui contribuent à l'aménagement végétal des quartiers (noues, bassins de rétention paysagers, îlots de fraîcheur...).

G. Assurer la prévention des risques et des nuisances

→ Diminuer la vulnérabilité des habitants et des activités

Il s'agit d'intégrer pleinement le facteur risque en adaptant les possibilités de développement en fonction des contraintes, en relocalisant les activités et les biens les plus vulnérables et non protégeables. Pour ce faire le Plan Local d'Urbanisme s'attache à :

- ✚ **Intégrer globalement le risque d'inondation le long du Libron, Ardailhou/La Maire et de l'Ardailon** et, plus particulièrement, **dans la conception des quartiers** et compenser l'imperméabilisation des sols par le développement d'espaces végétalisés au sein du projet ;
- ✚ **Mettre en place les moyens de prévention et de lutte contre les inondations et la submersion marine pour protéger les activités et les biens non re-localisables à court, moyen et long termes ;**
- ✚ **Avoir une vision globale des impacts des aménagements et projets sur l'ensemble du territoire** afin de lutter contre les ruissellements urbains, l'érosion des sols et des berges ;
- ✚ **Estimer et limiter les actions en amont** qui augmentent la vulnérabilité en aval ;
- ✚ **Rendre la ville plus perméable en augmentant la place du végétal** dans les projets urbains et d'aménagement ;
- ✚ **Mettre en place les moyens de prévention et de lutte contre les incendies de forêt**, notamment le maintien des interfaces de débroussaillage dans les secteurs urbanisés limitrophes avec le massif forestier ;
- ✚ **Améliorer le réseau de défense incendie de la commune** (nombre, débit et pression des poteaux incendie) ;
- ✚ **Intégrer le facteur risque incendie dans les aménagements futurs ;**
- ✚ **Tenir compte des nuisances sonores principalement le long des RD612 et 612A ainsi que la voie ferrée et l'aéroport.**

H. Repenser l'aménagement de la zone de loisirs le long du Canal du Midi

→ Réaménager l'espace d'activités touristiques et de loisirs identifiés au SCOT, comprenant l'Office du tourisme intercommunal, le parc d'attractions Fabrikus World et les autres activités existantes.

- ✚ **Travaillant sur une meilleure intégration paysagère aux abords du Canal du Midi,**
- ✚ **Organisant le trafic routier,**
- ✚ **Sécurisant la desserte des piétons et des cyclistes,**
- ✚ **Optimisant les aires de stationnement nécessaires à la fréquentation du site.**

AXE 4 - PRÉSERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Obj E - Protéger la ressource en eau

 Assurer la protection des zones humides ainsi que des milieux participant à la qualité et la protection de la ressource en eau

 Prendre en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable publics et privés

Obj G - Assurer la prévention des risques et des nuisances

 Tenir compte de ces éléments dans le développement urbain futur, en particulier :

- Risque d'inondation
- Risque incendie
- Nuisances sonores (RD612 et RD612A, voie ferrée)
- Tous les autres risques

Obj H - Repenser l'aménagement de la zone de loisirs le long du Canal du Midi

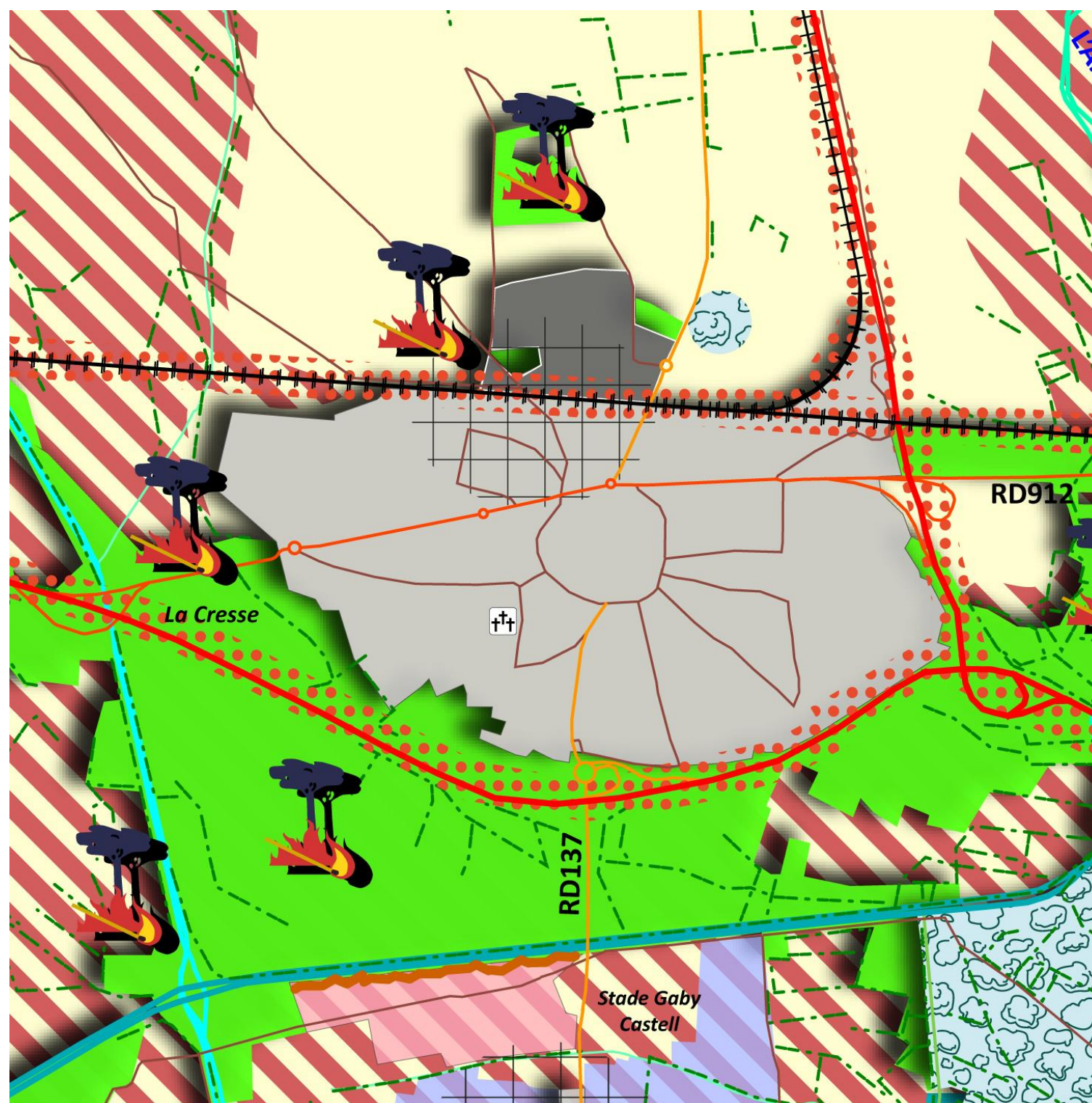
 Réaménager la zone de loisirs autour et/de Fabrikus World, espaces d'activités touristiques et de loisirs identifiés au SCOT, en :

- Travaillant sur une meilleure intégration paysagère aux abords du Canal du Midi,
- Organisant le trafic routier,
- Sécurisant la desserte des piétons et des cyclistes,
- Optimisant les aires de stationnement nécessaires à la fréquentation du site.

-  Villages et Agglomérations : Vias-ville et Vias-plage
-  Extension en cours : ZAC Fontlongue (Habitat)
-  Espace urbain du littoral avec une urbanisation diffuse et présence des campings
-  Villages et Agglomérations Économiques : ZAE La Source
-  Aéroport Béziers - Cap d'Agde
-  Espace de loisirs avec Office du Tourisme et Fabrikus World



Zoom sur Vias - Ville



Zoom sur Vias - Plage

